dipe REAL ESTATE
wherefuturebegins
Real Estate
Market Insights
Guimarães
2.º Semestre 2023

José Castro Antunes
Fundador da **dipe imobiliária**.

28 anos de experiência no mercado imobiliário.

Os seus interesses em primeiro lugar.

A dipe é uma imobiliária sediada em Guimarães, com **mais de 28 anos de experiência no mercado**, e distingue-se pelo serviço de excelência no apoio e acompanhamento a proprietários, investidores e clientes compradores.

Dispomos de uma **equipa pluridisciplinar**, com profissionais altamente qualificados em diferentes áreas, como Arquitectura, Design de Interiores, Gestão, Comunicação e Marketing, dedicados a criar as soluções ideais para as suas necessidades.

O nosso serviço, **personalizado e transversal**, é completamente diferenciado, oferecendo um auxílio constante a todos os intervenientes do negócio, mesmo após a conclusão do mesmo.

Dipe é hoje sinónimo de **tradição**, por todas as experiências e histórias que partilhamos com os nossos clientes ao longo de mais de 28 anos, mas também de **inovação**, fruto da ousadia de uma equipa que procura estar um passo à frente daquilo que o mercado dita.

José Castro Antunes

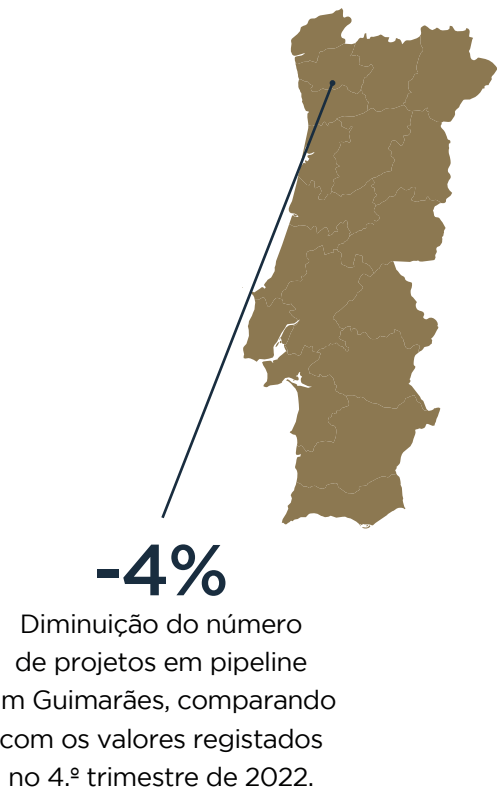
Índice

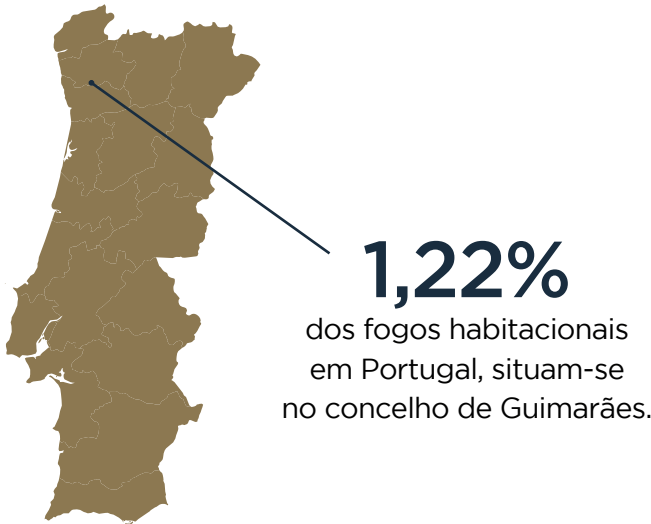
Caracterização **sócio-demográfica**

	Guimarães		Nacional
	Valor	Ranking	Valor
Área (km²)	241	133.º	89.102,14
População (nº)	156.849	14.º	9.857.593
Densidade populacional (nº/km²)	651	26.º	111
Famílias (nº)	57.793	16.º	3.974.714
Pessoas por família (nº)	2,7	21.º	2,5
Número de fogos	69.853	17.º	5.726.460
Famílias (nº)/Fogos (nº)	0,8	19.º	0,7

Fonte: INE; CENSOS 2021.

1,22%
dos fogos habitacionais em Portugal, situam-se no concelho de Guimarães.

-4%
Diminuição do número de projetos em pipeline em Guimarães, comparando com os valores registados no 4.º trimestre de 2022.

	Guimarães		Nacional
	Valor	Ranking	Valor
Nº de fogos em projeto	2.692 ▼	7.º ▼	130.712
% de T1 ou inferior	19%	52.º	17%
% de T2	25%	118.º	27%
% de T3	51%	99.º	42%
% de T4 ou superior	6%	271.º	14%
% com certificação A ou A+	83% ▲	84.º ▲	82%

Fonte: Ci; ADENE
Dados do 4.º trimestre de 2023.

Cidade histórica | Berço da nação

Património Cultural da Humanidade | UNESCO

Capital Europeia da Cultura 2012

Cidade Europeia do Desporto 2013

156.852 habitantes. Um dos mais jovens da Europa

15.826 empresas

+1.558M€ volume de exportações

+634M€ balança comercial

5.088M€ volume de negócios

+1.343M€ Valor Acrescentado Bruto (VAB)

Universidade e ensino profissional

Cidades com Ambição Digital

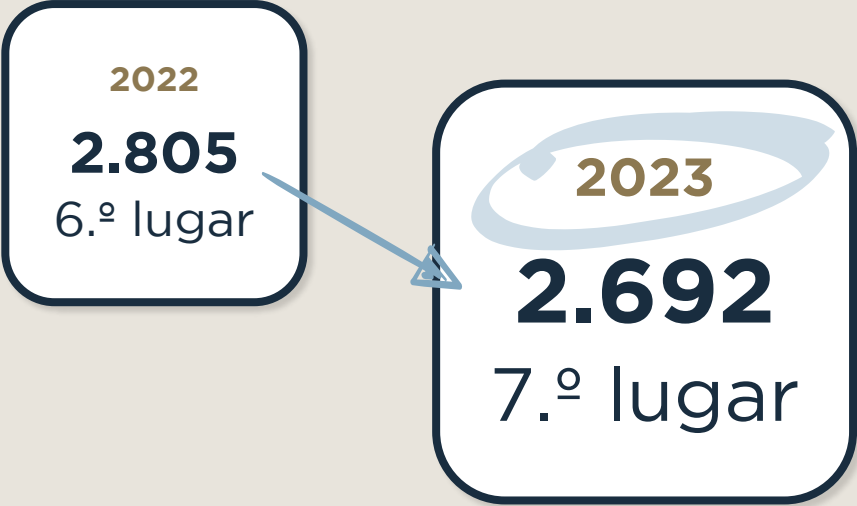
Incubadora de empresas

Sede do MIT - Massachussetts Institute of Technology

Sede da UNO-EGOV Universidade das Nações Unidas

Dinâmica de promoção: **Novos projetos em pipeline**

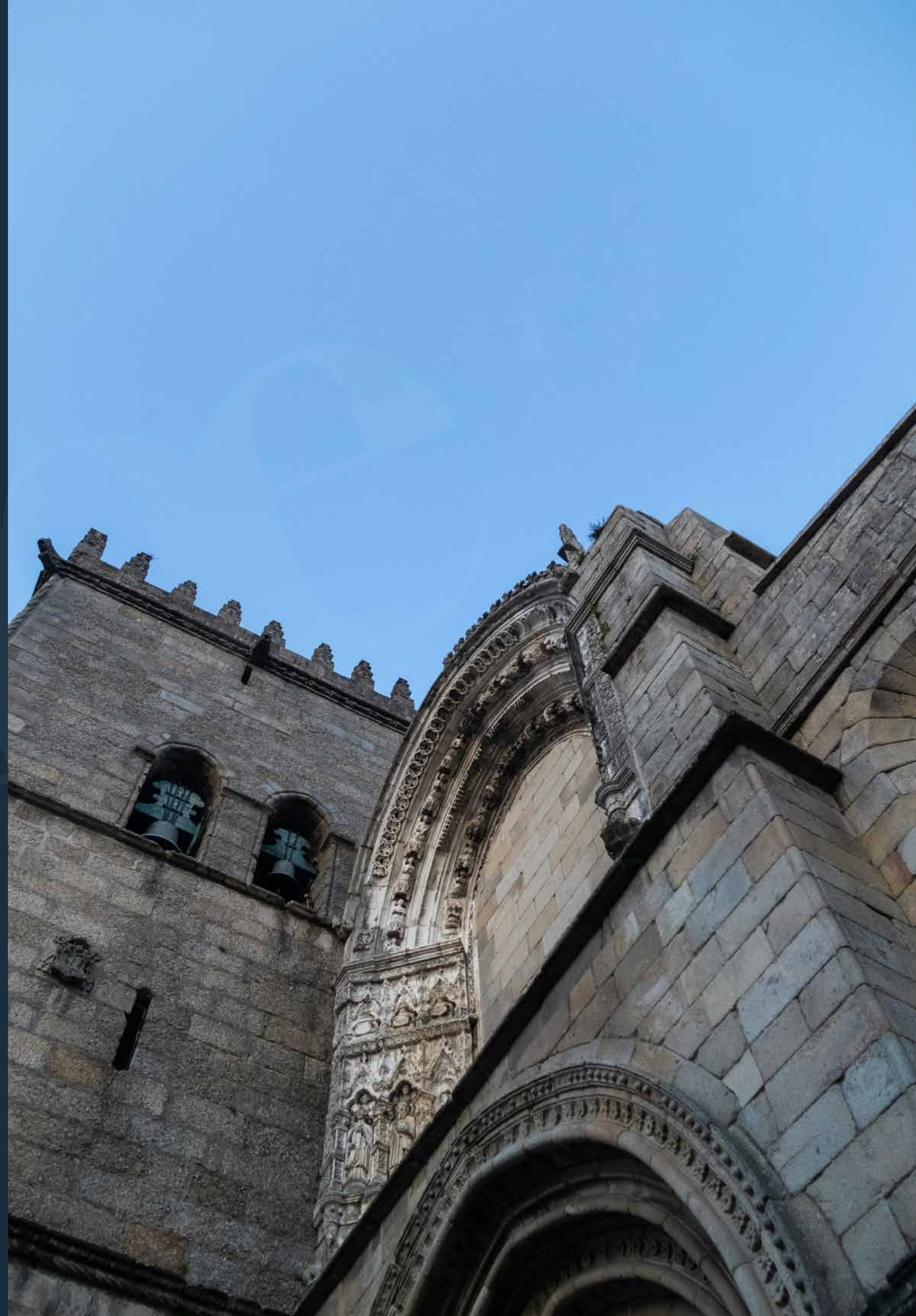
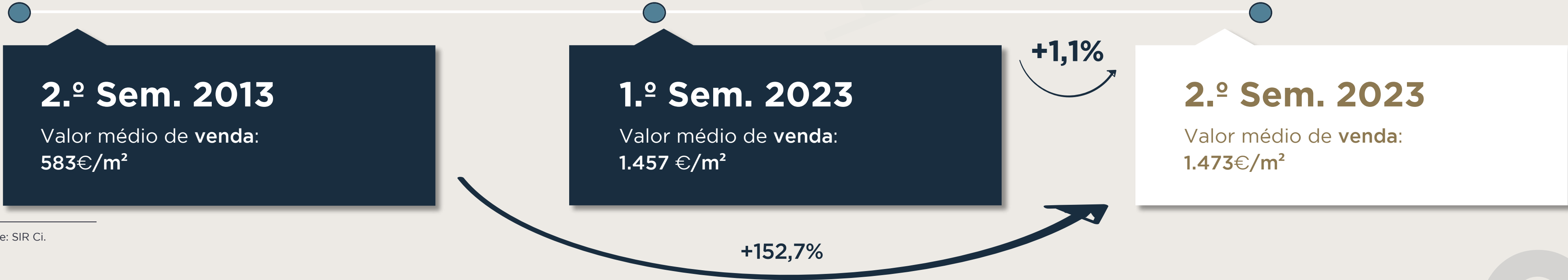
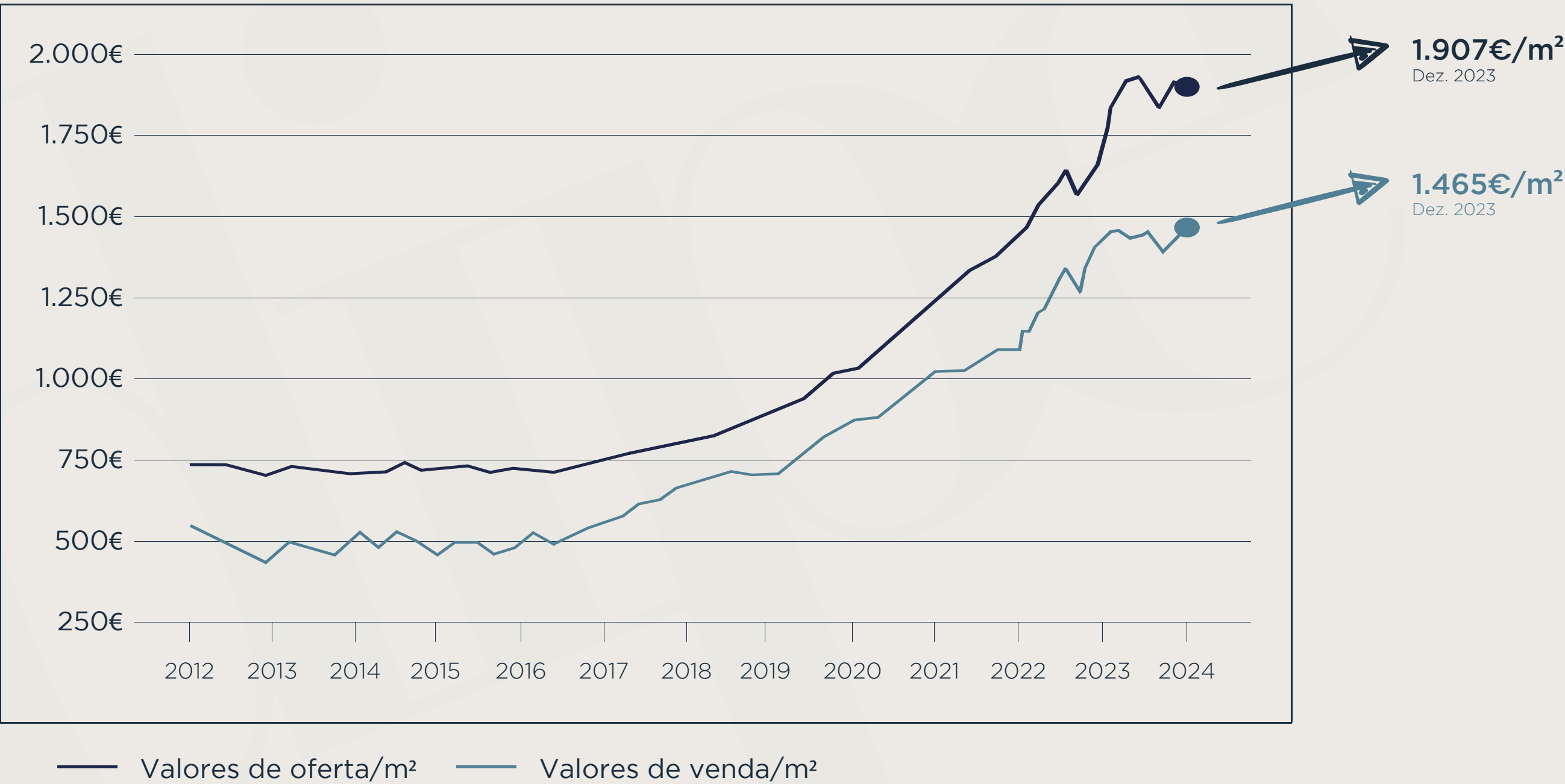
Novos projetos em pipeline			
Concelho	Quantidade	Ranking distrito	Ranking nacional
Amares	357	9.º	82.º
Barcelos	1.406	4.º	23.º
Braga	3.083	1.º	5.º
Cabeceiras de Basto	247	12.º	109.º
Celorico de Basto	271	11.º	103.º
Esposende	694	6.º	52.º
Fafe	579	7.º	61.º
Guimarães	**2.692** ▼ 2.805*	**2.º** = 2.º*	**7.º** ▼ 6.º*
Póvoa de Lanhoso	291	10.º	97.º
Terras de Bouro	123	14.º	156.º
Vieira do Minho	184	13.º	127.º
Vila Nova de Famalicão	2.041	3.º	16.º
Vila Verde	1.068	5.º	33.º
Vizela	490	8.º	68.º

Dados referentes aos ano de 2023 | Fonte: SIR Ci. * Valores registados em 2022.

Novos projetos em pipeline com certificação energética A ou A+			
Concelho	A ou A+ (%)	Ranking distrito	Ranking nacional
Amares	77%	9.º	150.º
Barcelos	81%	7.º	113.º
Braga	76%	10.º	154.º
Cabeceiras de Basto	74%	13.º	174.º
Celorico de Basto	86%	1.º	58.º
Esposende	83%	5.º	85.º
Fafe	75%	11.º	162.º
Guimarães	**83%** ▲ 54%*	**4.º** ▲ 91.º*	**84.º** ▲ 91.º*
Póvoa de Lanhoso	85%	2.º	71.º
Terras de Bouro	75%	12.º	166.º
Vieira do Minho	80%	8.º	124.º
Vila Nova de Famalicão	84%	3.º	79.º
Vila Verde	82%	6.º	96.º
Vizela	68%	14.º	202.º

Dados referentes ao 4.º trimestre de 2023 (Aglomerado dos últimos três anos) | Fonte: SIR Ci.
* Valores registados no 4.º trimestre de 2022..

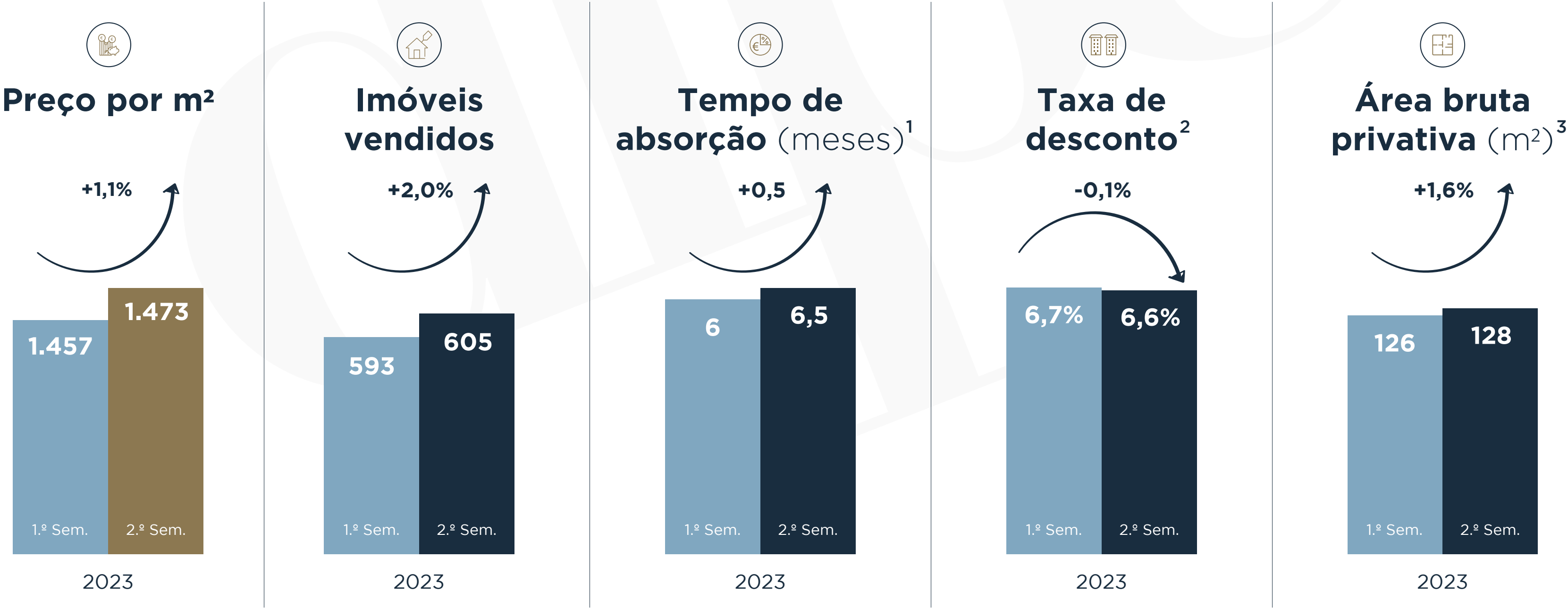
OFERTA/VENDA
Market Insights

Análise ao comportamento do mercado de **venda** de imóveis no concelho de Guimarães.

˜Preço por m² corresponde à **área bruta privativa** do imóvel.

Evolução do valor de **oferta e venda por m²**

Fonte: SIR Ci.

KPI dos valores de **venda em Guimarães**

Indicador	1.º Sem. 2022	2.º Sem. 2022	2022	1.º Sem. 2023	2.º Sem. 2023	2023
Preço por m²	1.249€	1.433€	**1.322€**	1.457€	1.473€	**1.465€**
Fogos vendidos	725	698	**1.441**	593	605	**1.198**
Tempo de absorção	8 meses	5,5 meses	**7 meses**	6 meses	6,5 meses	**6 meses**
Taxa de desconto	7,7%	6,9%	**7,4%**	6,7%	6,6%	**6,6%**
Área bruta privativa	140 m²	129 m²	**136 m²**	126 m²	128 m²	**127 m²**

Fonte: SIR

1) Tempo de absorção - Número médio de meses que medeiam entre a colocação em oferta e a transação (ou arrendamento, no caso do mercado de arrendamento).

2) Taxa de desconto - Mede a diferença entre o preço final de venda e o último valor de oferta dos fogos transacionados. É calculado imóvel a imóvel, pela média da diferença percentual entre o preço de transação e o valor de oferta que vigorava no período no qual se concretizou a venda do fogo.

3) Área bruta privativa - É a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fração, inclui varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.

KPI dos valores de **venda em Guimarães**

2022 foi o ano com mais **imóveis vendidos** na última década. 2023 registou uma ligeira descida nos imóveis transacionados.

Valores em cadeia no concelho de Guimarães										
Indicador	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Preço por m²	599€	613€	654€	737€	755€	867€	972€	1.037€	1.322€	**1.465€**
Fogos vendidos	578	773	902	1.170	1.397	1.228	1.151	1.366	1.441	**1.198**
Tempo de absorção	15 meses	13 meses	11 meses	12 meses	10 meses	8 meses	9 meses	7 meses	7 meses	**6 meses**
Taxa de desconto	11,0%	10,0%	9,0%	8,0%	9,0%	7,7%	8,0%	7,0%	7,4%	**6,6%**
Área bruta privativa	175 m²	159 m²	150 m²	152 m²	163 m²	143 m²	149 m²	152 m²	136 m²	**127 m²**

Em 10 anos, o **Tempo de absorção** de um imóvel diminuiu 60%, tendo-se mantido estável nos últimos três.

Na última década, o ano de 2014 foi aquele que registou a maior **Taxa de Desconto** em imóveis comercializados. A tendência continua a ser descrescente.

A análise dos dados em cadeia demonstra que o valor médio da **ABC** desceu 48 m² desde 2014.

Valores (m²) de oferta e venda no distrito de Braga

Valores de oferta e venda nos concelhos do distrito de Braga (m²)						
Concelho	**Oferta/m²**		**Variação**	**Venda/m²**		**Variação**
	1.º Sem. 2023	2.º Sem. 2023		1.º Sem. 2023	2.º Sem. 2023	
Amares	1.499€	1.620€	8,1% ▲	1.311€	1.377€	5,0% ▲
Barcelos	1.733€	1.743€	0,6% ▲	1.240€	1.172€	5,5% ▼
Braga	2.168€	2.334€	7,7% ▲	1.613€	1.707€	5,8% ▲
Cabeceiras de Basto	1.303€	1.165€	10,6% ▼	1.098€	988€	10,0% ▼
Celorico de Basto	1.400€	1.454€	3,9% ▲	1.090€	-	-
Esposende	2.217€	2.257€	1,8% ▲	1.603€	1.562€	2,6% ▼
Fafe	1.170€	1.376€	17,6% ▲	886€	1.045€	17,9% ▲
Guimarães	**1.881€**	**1.923€**	**2,2%** ▲	**1.457€**	**1.473€**	**1,1%** ▲
Póvoa de Lanhoso	1.677€	1.691€	0,8% ▲	1.326€	1.618€	22,0% ▲
Terras de Bouro	1.953€	1.996€	2,2% ▲	1.240€	-	-
Vieira do Minho	1.612€	1.517€	5,9% ▼	1.303€	1.081€	17,0% ▼
Vila Nova de Famalicão	1.619€	1.675€	3,5% ▲	1.347€	1.437€	6,7% ▲
Vila Verde	1.549€	1.629€	5,2% ▲	1.113€	1.226€	10,2% ▲
Vizela	898€	908€	1,1% ▲	927€	888€	4,2% ▼

Fonte: SIR Ci.

Valores (m²) de oferta e venda no distrito de Braga

VALORES DE OFERTA		
1º	Braga	2.334 €/m²
2º	Esposende	2.257 €/m²
3º	Terras de Bouro	1.996 €/m²
4º	Guimarães	1.923 €/m²
5º	Barcelos	1.743 €/m²

VALORES DE VENDA		
1º	Braga	1.707 €/m²
2º	Póvoa de Lanhoso	1.618 €/m²
3º	Esposende	1.562 €/m²
4º	Guimarães	1.473 €/m²
5º	VN Famalicão	1.437 €/m²

Dados referentes ao 2.º Sem. de 2023.
Fonte: SIR Ci.

Valores de oferta e venda por **gama de mercado**

OFERTA	Valores de oferta por Gamas de Mercado	Baixa Percentil 5	Média Baixa Percentil 25	Gama Média Média	Média Alta Percentil 75	Alta Percentil 95
	Total (€/m²)	843€	1.297€	1.878€	2.244€	3.560€
	Fogos novos (€/m²)	1.012€	1.645€	2.300€	3.000€	3.850€
	Fogos usados (€/m²)	728€	1.216€	1.584€	1.846€	2.620€
	Apartamentos até T1	114.760€	152.000€	165.273€	186.000€	229.992€
	Apartamentos T2	114.625€	159.000€	213.707€	250.000€	385.000€
	Apartamentos T3	133.200€	185.000€	258.830€	290.000€	481.000€
	Apartamentos T4 ou sup.	156.900€	240.000€	366.800€	422.500€	860.000€
	Moradias até T3	65.000€	155.000€	254.831€	300.000€	550.000€
	Moradias T4 ou sup.	142.850€	250.000€	459.337€	532.500€	1.155.500€

VENDA	Valores de venda por Gamas de Mercado	Baixa Percentil 5	Média Baixa Percentil 25	Gama Média Média	Média Alta Percentil 75	Alta Percentil 95
	Total (€/m²)	651€	1.089€	1.475€	1.685€	3.094€
	Fogos novos (€/m²)	799€	1.505€	2.161€	3.076€	3.900€
	Fogos usados (€/m²)	623€	1.036€	1.304€	1.550€	2.038€

Dados referentes ao acumulado dos últimos 12 meses.
Fonte: SIR Ci.

Valor de oferta nas freguesias de Guimarães (m²)

	Freguesia	Valor (€) médio do m²	Freguesia	Valor (€) médio do m²	
	Aldão	1.863	Sande (S. Martinho)	-	
▲Top-5	Azurém	2.490	Selho (S. Cristóvão)	1.331	
	Barco	1.457	Selho (S. Jorge)	1.448	
	Brito	1.600	Serzedelo	1.879	
	Caldelas	1.531	Silvares	1.867	
	Candoso (S. Martinho)	-	S. Torcato	1.682	
▲Top-5	Costa	1.954	UF Abação e Gémeos	1.695	
▲Top-5	Ceixomil	1.960	UF Airão Sta. Maria, Airão S. João e Vermil	1.657	
	Fermentões	1.623	UF Arosa e Castelões	-	
	Gonça	-	UF Atães e Rendufe	1.497	
	Gondar	1.245	UF Briteiros (S. Salvador e Sta. Leocádia)	1.920	
	Guardizela	1.353	UF Briteiros Sto. Estêvão e Donim	-	
	Infantas	-	UF Candoso S. Tiago e Mascotelos	1.686	
	Longos	-	UF Conde e Gandarela	-	
	Lordelo	1.275	UF Leitões, Oleiros e Figueiredo	-	
	Mesão Frio	1.756	UF Oliveira, S. Paio e S. Sebastião	2.479	▲Top-5
	Moreira de Cónegos	1.619	UF Prazins Sto. Tirso e Corvite	1.505	
	Nespereira	1.435	UF Sande S. Lourenço e Balazar	1.434	
	Pencelo	-	UF Sande Vila Nova e Sande S. Clemente	1.556	
	Pinheiro	1.376	UF Selho S. Lourenço e Gominhães	1.562	
	Polvoreira	-	UF Serzedo e Calvos	1.235	
	Ponte	1.467	UF Souto (Sta. Maria e S. Salvador)	1.161	
	Prazins (Sta. Eufémia)	1.467	UF Tabuadelo e S. Faustino	1.503	
	Ronfe	1.607	Urgezes	2.460	▲Top-5

Dados referentes ao ano 2.º Sem. de 2023.
Fonte: SIR Ci.

Síntese de dados
Oferta e venda

O **2.º Semestre de 2023** confirmou a tendência de subida do preço por metro quadrado nas habitações do concelho de Guimarães, registando-se um **aumento de 1,1%** face ao semestre anterior. Guimarães **(1.473€/m²)** fixa-se no 4.º lugar do distrito no que ao preço por m² diz respeito, tendo sido ultrapassado pela Póvoa de Lanhoso **(1.618€/m²)**. Se compararmos com os valores registados no mesmo período de 2013, ou seja, há precisamente dez anos, notamos que o aumento é bastante significativo **(152,7%)**.

Os principais indicadores da performance do mercado indicam ainda que, no 2.º Semestre de 2023 **os imóveis foram comercializados, em média, 6,5 meses após a colocação no mercado, com uma taxa de desconto média de 6,5%**.

No que aos projetos em pipeline diz respeito, Guimarães registou uma ligeira descida, para o **7.º lugar a nível nacional, com 2.692**. O concelho de Braga lidera o raking do distrito e é mesmo o 5.º colocado no país (3.083).

Os dados referentes aos **últimos 12 meses** indicam que, em **Guimarães**, um imóvel de **gama média** encontra-se à venda no mercado, em média, **por 1.878€/m²**. A oferta para **apartamentos T3**, de gama média, **fixa-se nos 258.830€**, enquanto uma **moradia T4** ou superior, **da mesma gama**, encontra-se à venda, em média, por mais de **459.000€**.

Os imóveis de **gama baixa**, ou seja, os que se enquadram no **Percentil 5 (5% mais baratos)**, são anunciados por valores bem mais acessíveis. Por exemplo, apartamentos até T1 encontram-se no mercado, em média, por 114.760€.

CRÉDITO HABITAÇÃO

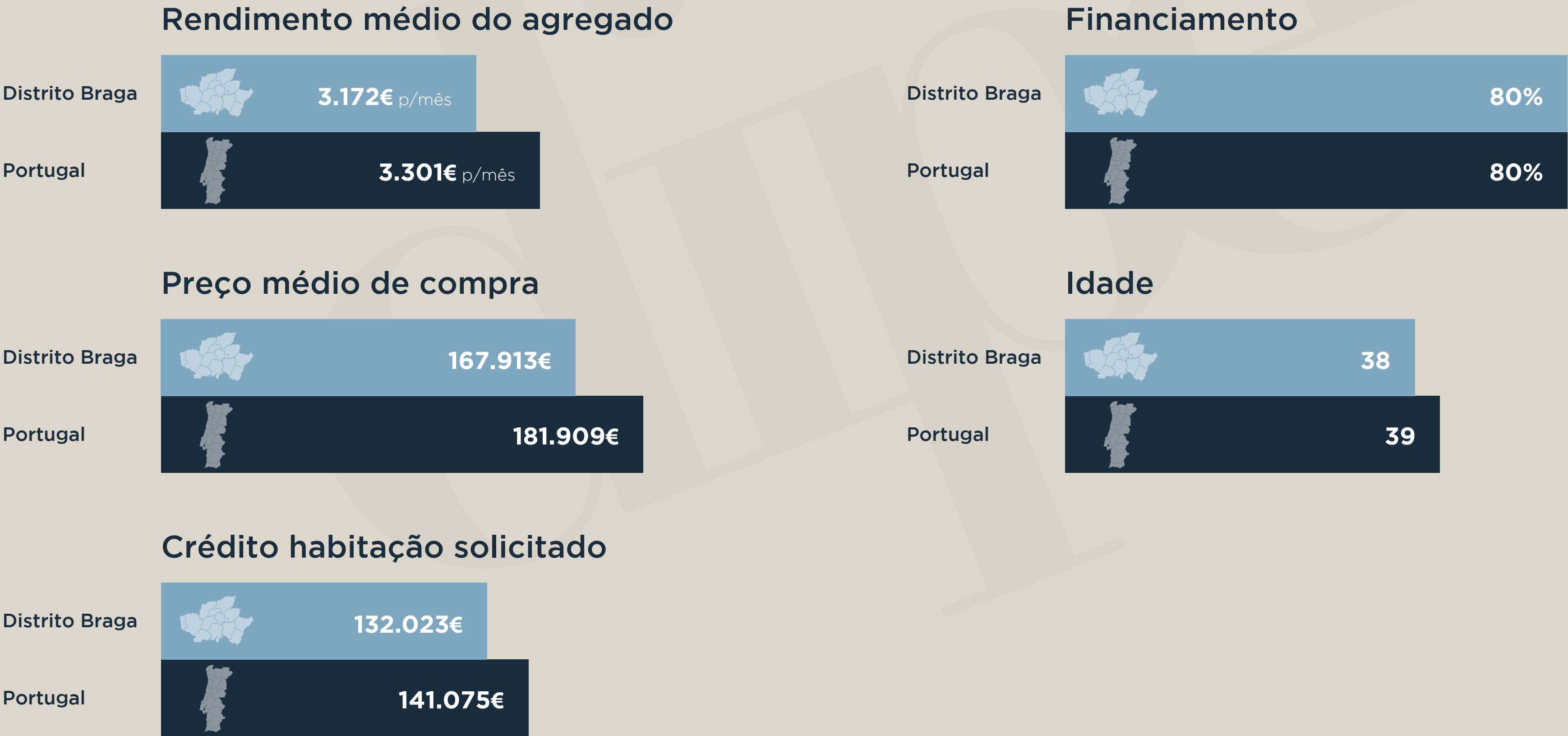
Market Insights

Análise às **avaliações bancárias** realizadas em Guimarães
e aos **créditos habitação** realizados a nível nacional.

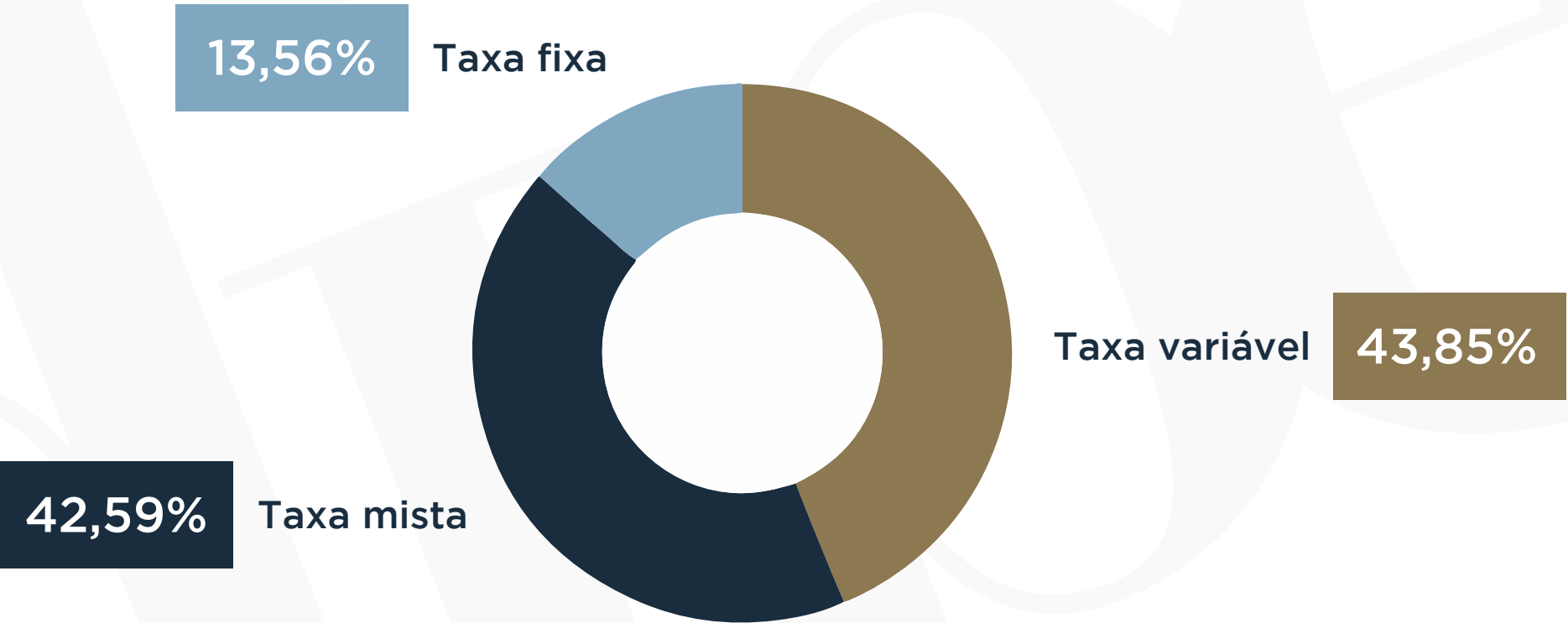
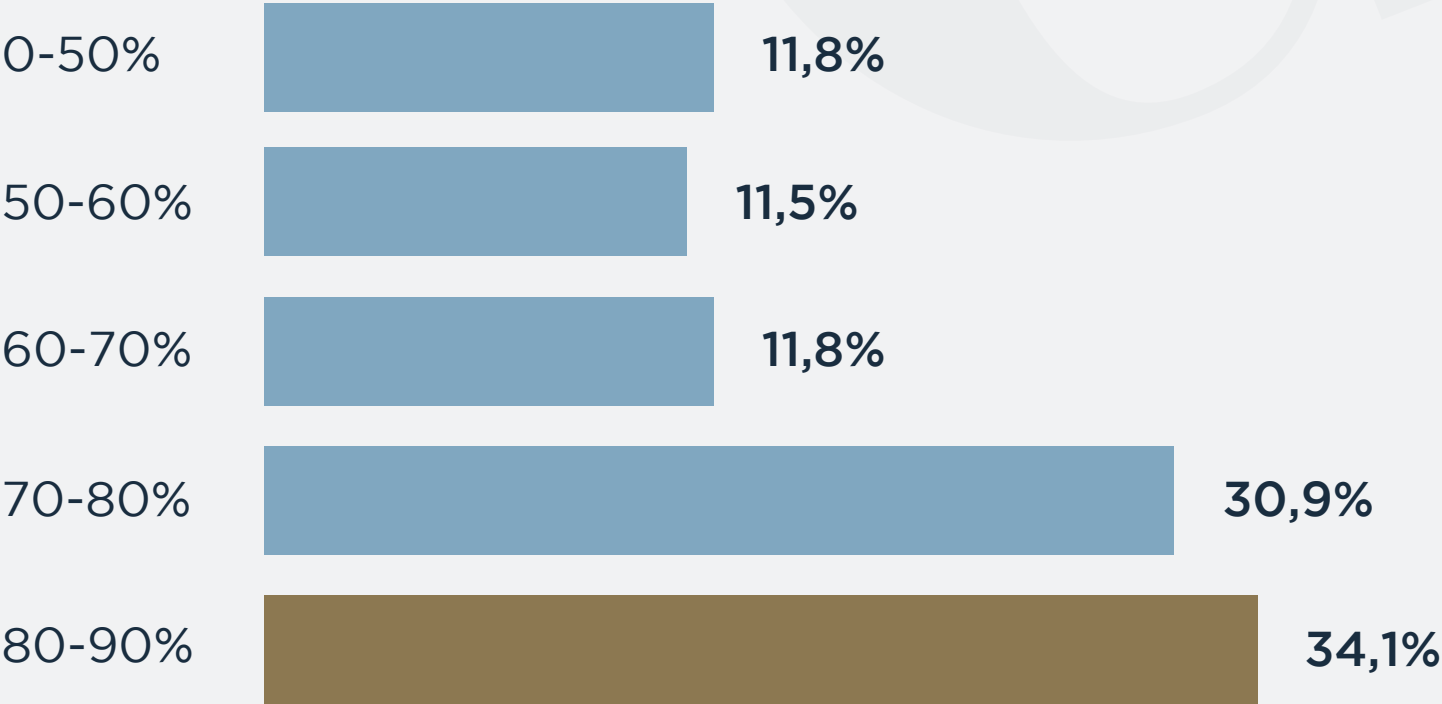
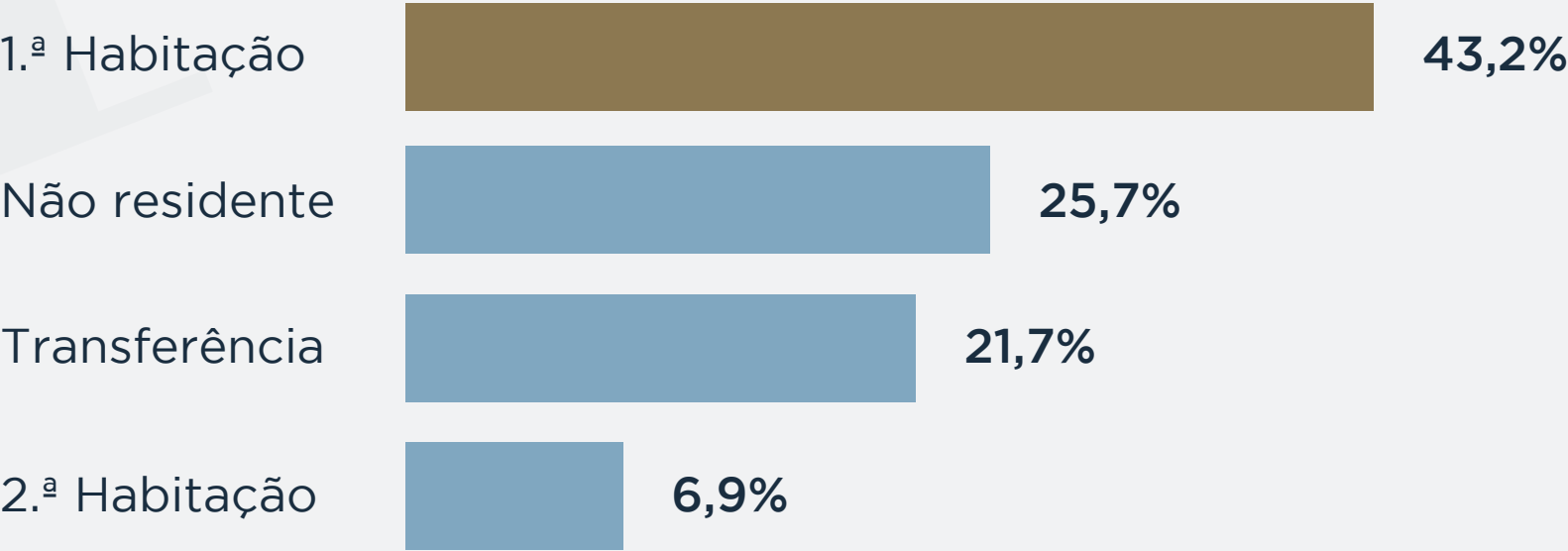
˘Preço por m² corresponde à **área bruta privativa** do imóvel.

Avaliações bancárias dos imóveis
Evolução em Guimarães

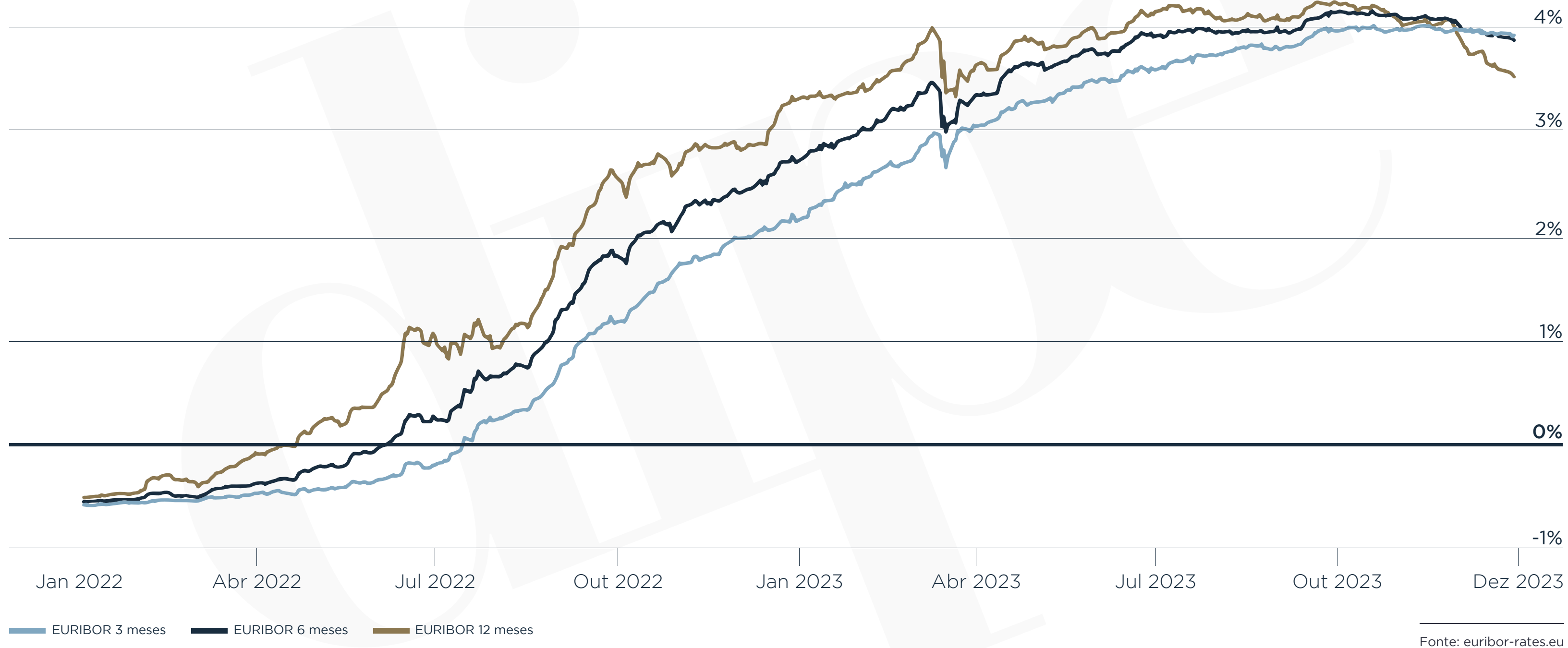
Valor da mediana no concelho de Guimarães.
Fonte: INE (Instituto Nacional de Estatística)

Crédito habitação
Principais indicadores

Dados referentes ao ano de 2023.
Fonte: Idealista.

Crédito habitação
Financiamento concretizado em Portugal

Escrituras por tipo de taxa

Faixa de financiamento para aquisição de habitação

Crédito habitação por tipo de habitação

Dados referentes ao ano de 2023.
Fonte: Idealista.

Crédito habitação
Evolução da EURIBOR

Fonte: euribor-rates.eu

3,925%
EURIBOR 3 meses | Final 2023

3,861%
EURIBOR 6 meses | Final 2023

3,909%
EURIBOR 12 meses | Final 2023

EURIBOR - A taxa EURIBOR representa tipos de taxas de juros aplicados a empréstimos, pelos bancos da zona euro. Ou, de forma mais fácil, é o preço que os bancos atribuem ao dinheiro, tal como num mercado. Além disso, é o indicador de referência para a maioria dos créditos habitação.

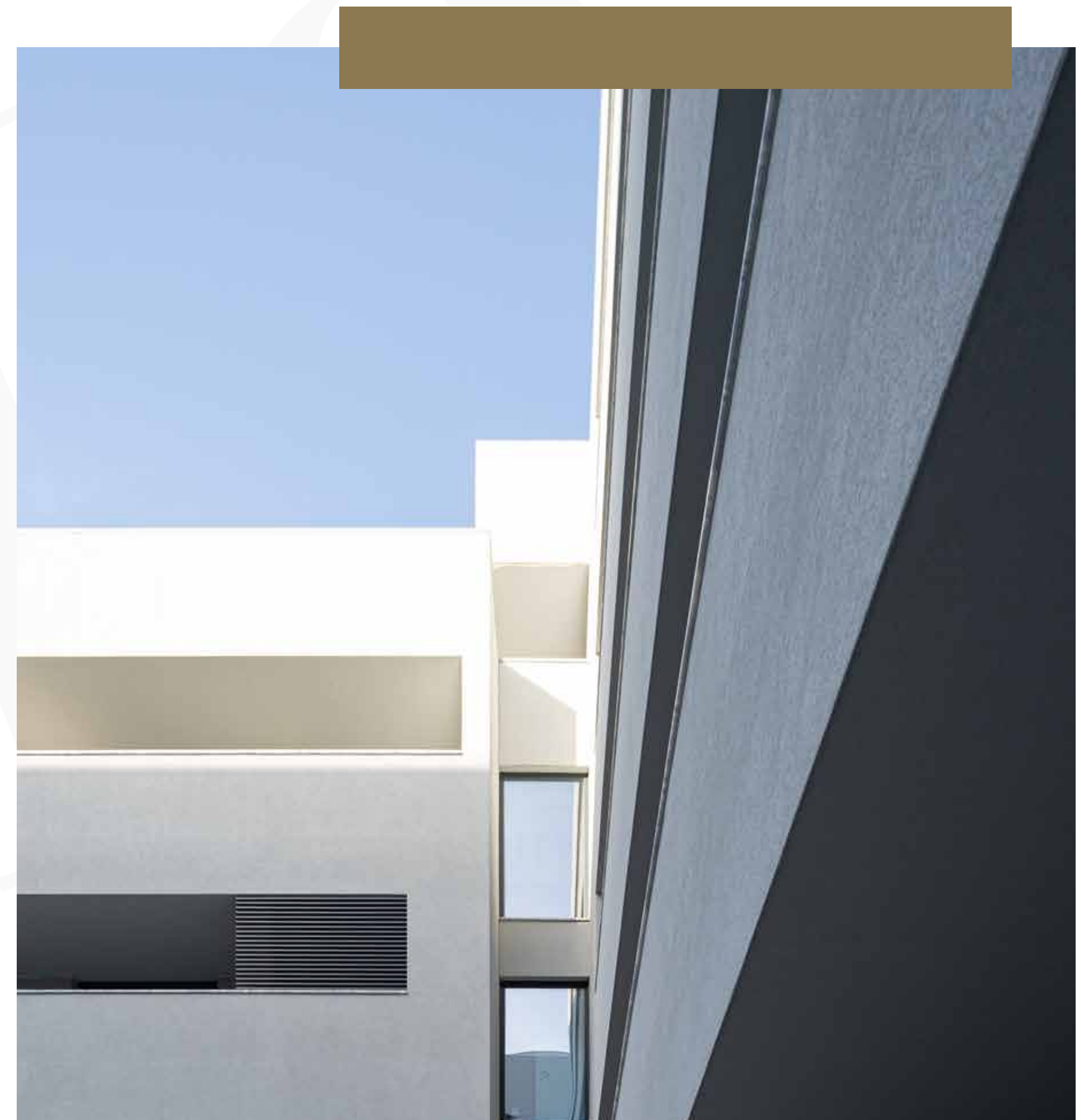
Síntese de dados
Crédito habitação

As avaliações bancárias dos imóveis, realizadas no âmbito dos pedidos de crédito habitação em Guimarães, atingiram no **2.º Semestre de 2023** os **1.145€/m²**, ou seja, **1,1 %** acima dos valores registados no **1.º Semestre** do ano e 4,8% acima dos valores do 2.º Semestre de 2022.

Os **apartamentos** (**1.193€/m²**) continuam a registar, em média, uma avaliação superior às **moradias** (**1.121€/m²**).

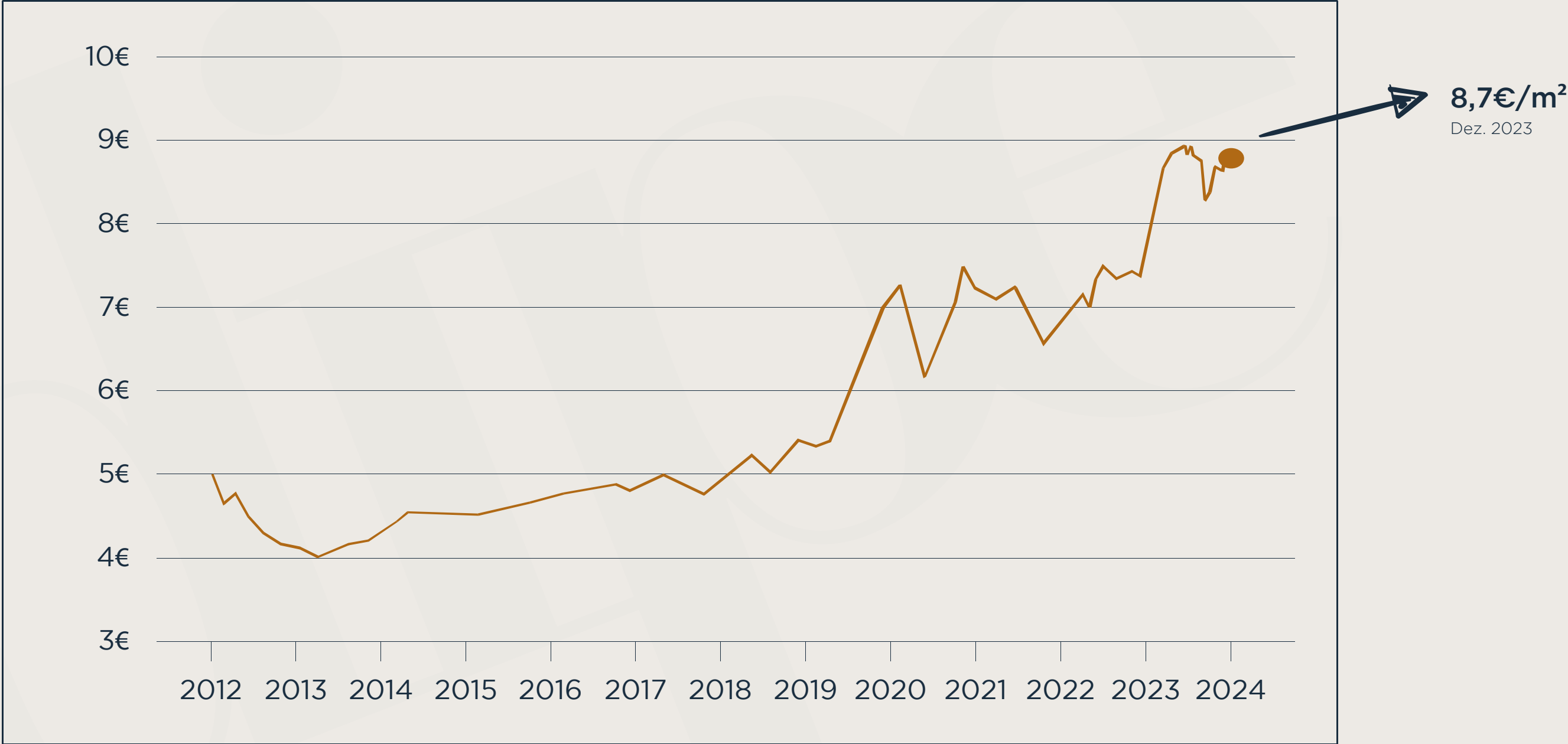
Através da análise dos mais recentes dados do Idealista, referentes a **2023**, da podemos concluir que a persona que contrai um **crédito habitação no distrito de Braga** apresenta um **rendimento médio (do agregado) de 3.172€ por mês**, tem **38 anos** e pede um **financiamento de 80% (132.023€)** do valor total do imóvel (**167.913€**).

Analisando os mesmos dados podemos verificar que existe um grande equilíbrio entre as taxas utilizadas no financiamento. A **taxa variável** foi utilizada em **43,85%** dos créditos habitação realizados em Porugal durante o ano de 2023, enquanto a **taxa mista** representa **42,59%**. A **taxa fixa** fica-se pelos **13,56%**. Quase metade (**43,2%**) dos créditos habitação contraídos neste período temporal foram destinados a imóveis para **1.ª habitação**.

No que à **EURIBOR** diz respeito, o ano de 2023 trouxe uma escalada acima dos 4% nas três principais EURIBOR utilizadas no crédito habitação (3, 6 e 12 meses). Estes valores representam um dos principais entraves à compra de um imóvel na população de classes média e baixa, implicando prestações que, inúmeras vezes, ultrapassam a taxa de esforço do cliente comprador.

OFERTA ARRENDAMENTO
Market Insights

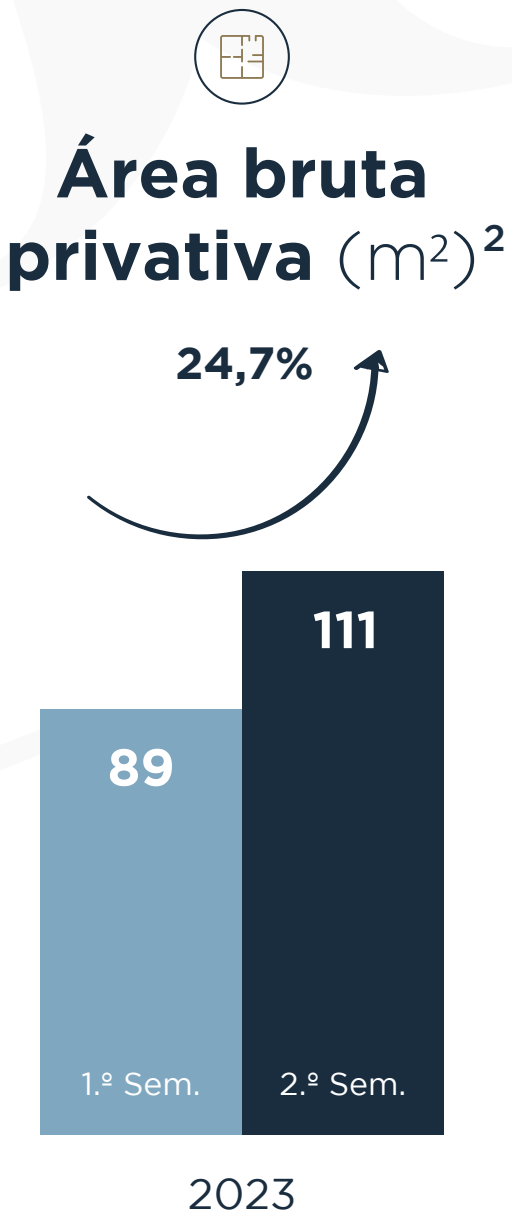
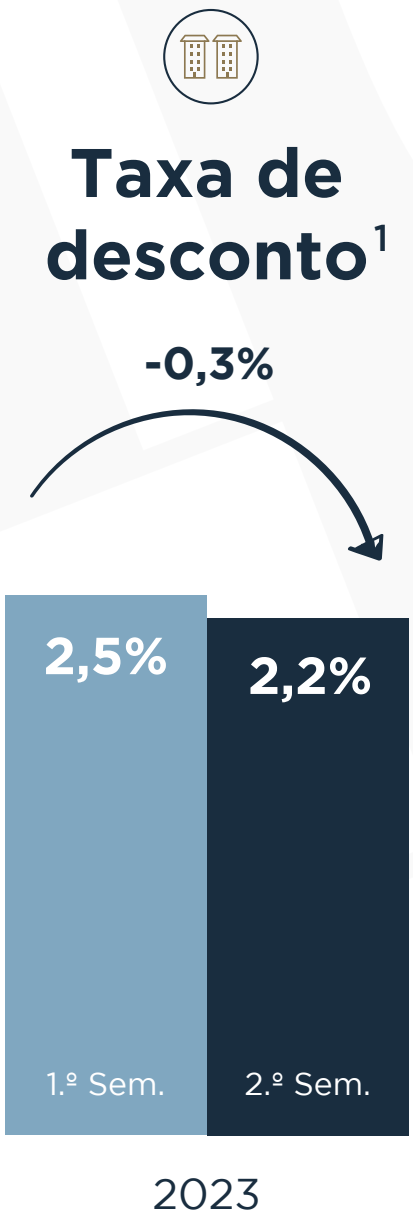
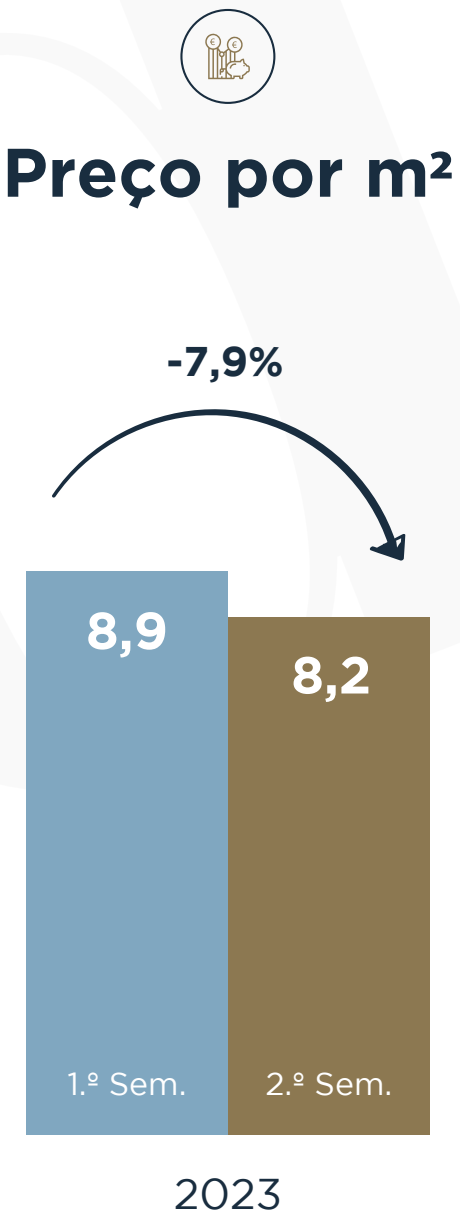
Análise ao comportamento do mercado de **venda** de imóveis no concelho de Guimarães.

˜Preço por m² corresponde à **área bruta privativa** do imóvel.

Evolução do valor de **arrendamento por m²**

Fonte: SIR Ci.

KPI dos valores de **arrendamento em Guimarães**

Indicador	1.º Sem. 2022	2.º Sem. 2022	2022	1.º Sem. 2023	2.º Sem. 2023	2023
Preço por m²	7,6	6,3	**6,5**	8,9	8,2	**8,7**
Tempo de absorção	3 meses	3 meses	**3 meses**	3 meses	-	**3 meses**
Taxa de desconto	3,5%	3,9%	**3,7%**	2,5%	2,2%	**2,4%**
Área bruta privativa	77 m²	101 m²	**86 m²**	89 m²	111 m²	**96 m²**

Fonte: SIR

1) Taxa de desconto - Mede a diferença entre o preço final de arrendamento e o último valor de oferta dos fogos arrendados. É calculado imóvel a imóvel, pela média da diferença percentual entre o preço da renda contratada e o valor de oferta que vigorava no período no qual se concretizou o arrendamento do fogo.

2) Área bruta privativa - É a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fração, inclui varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.

KPI dos valores de **arrendamento em Guimarães**

O **valor médio da renda contratada** aumentou consideravalmente em 2023, chegando agora aos 727€, mais 56,3% quem em 2022 e mais 140% que em 2014.

Indicador	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Preço por m²	4,0€	4,1€	4,4€	4,3€	4,9€	5,2€	5,7€	6,2€	6,5€	**8,7€**
Renda contratada	303€	326€	289€	316€	364€	364€	394€	468€	465€	**727€**
Tempo de absorção	5 meses	8 meses	6 meses	3 meses	4 meses	5 meses	2 meses	3 meses	2 meses	**2 meses**
Taxa de desconto	5,0%	5,0%	4,0%	4,0%	3,0%	2,2%	1,2%	3,5%	2,8%	**2,6%**

Em 2015 um imóvel **demorou**, em média, **8 meses a ser arrendado**. Em 2023, o período temporal caiu para os 2 meses.

2020, em plena pandemia, foi o ano com menor **Taxa de desconto** nos imóveis arrendados em Guimarães.

Valores (m²) de oferta e arrendamento no distrito de Braga

Valores de oferta e arrendamento nos concelhos do distrito de Braga (m²)						
Concelho	Oferta/m²		Variação	Renda contratada/m²		Variação
	1.º Sem. 2023	2.º Sem. 2023		1.º Sem. 2023	2.º Sem. 2023	
Amares	-	-	-	-	-	-
Barcelos	6,8€	6,6€	2,9% ▼	6,4€	6,7€	4,7% ▲
Braga	9,4€	9,8€	4,3% ▲	8,8€	9,0€	2,3% ▲
Cabeceiras de Basto	-	-	-	-	-	-
Celorico de Basto	-	-	-	-	-	-
Esposende	8,8€	-	-	-	-	-
Fafe	-	-	-	-	-	-
Guimarães	**9,6€**	**10,6€**	**10,4%** ▲	**8,9€**	**8,2€**	**7,9%** ▼
Póvoa de Lanhoso	-	-	-	5,2€	-	-
Terras de Bouro	-	-	-	-	-	-
Vieira do Minho	-	-	-	-	-	-
Vila Nova de Famalicão	7,5€	7,3€	2,7% ▼	6,8€	7,2€	5,9% ▲
Vila Verde	7,1€	6,7€	5,6% ▼	7,0€	6,7€	4,3% ▼
Vizela	-	-	-	-	-	-

Fonte: SIR Ci.

Valores (m²) de oferta e arrendamento no distrito de Braga

VALORES DE OFERTA

Posição	Concelho	Valor
1º	Guimarães	10,6 €/m²
2º	Braga	9,8 €/m²
3º	VN Famalicão	7,3 €/m²
4º	Vila Verde	6,7 €/m²
5º	Barcelos	6,6 €/m²

VALORES DE ARRENDAMENTO

Posição	Concelho	Valor
1º	Braga	9,0 €/m²
2º	Guimarães	8,2 €/m²
3º	VN Famalicão	7,2 €/m²
4º	Vila Verde	6,7 €/m²
5º	Barcelos	6,7 €/m²

Dados referentes ao 2.º Sem. de 2023.
Fonte: SIR Ci.

Valores de oferta e arrendamento por **gama de mercado**

OFERTA – Valores de oferta por Gamas de Mercado	Baixa Percentil 5	Média Baixa Percentil 25	Gama Média Média	Média Alta Percentil 75	Alta Percentil 95
Total (€/m²)	5,0€	7,0€	9,9€	12,0€	17,2€
Fogos novos (€/m²)	6,4€	9,0€	13,3€	17,0€	24,0€
Fogos usados (€/m²)	5,0€	7,0€	8,6€	10,0€	15,6€
Apartamentos até T1	376€	500€	644€	790€	1.000€
Apartamentos T2	300€	600€	743€	925€	1.100€
Apartamentos T3	372€	650€	927€	1.125€	1.712€
Apartamentos T4 ou sup.					
Moradias até T3		538€	883€	1.075€	
Moradias T4 ou sup.			2.214		

RENDA – Valores de venda por Gamas de Mercado	Baixa Percentil 5	Média Baixa Percentil 25	Gama Média Média	Média Alta Percentil 75	Alta Percentil 95
Total (€/m²)	5,0€	7,0€	9,0€	10,0€	16,8€
Fogos novos (€/m²)	6,0€	8,0€	10,8€	13,0€	19,0€
Fogos usados (€/m²)	5,0€	6,8€	8,3€	9,2€	15,3€

Dados referentes ao acumulado dos últimos 12 meses.
Fonte: SIR Ci.

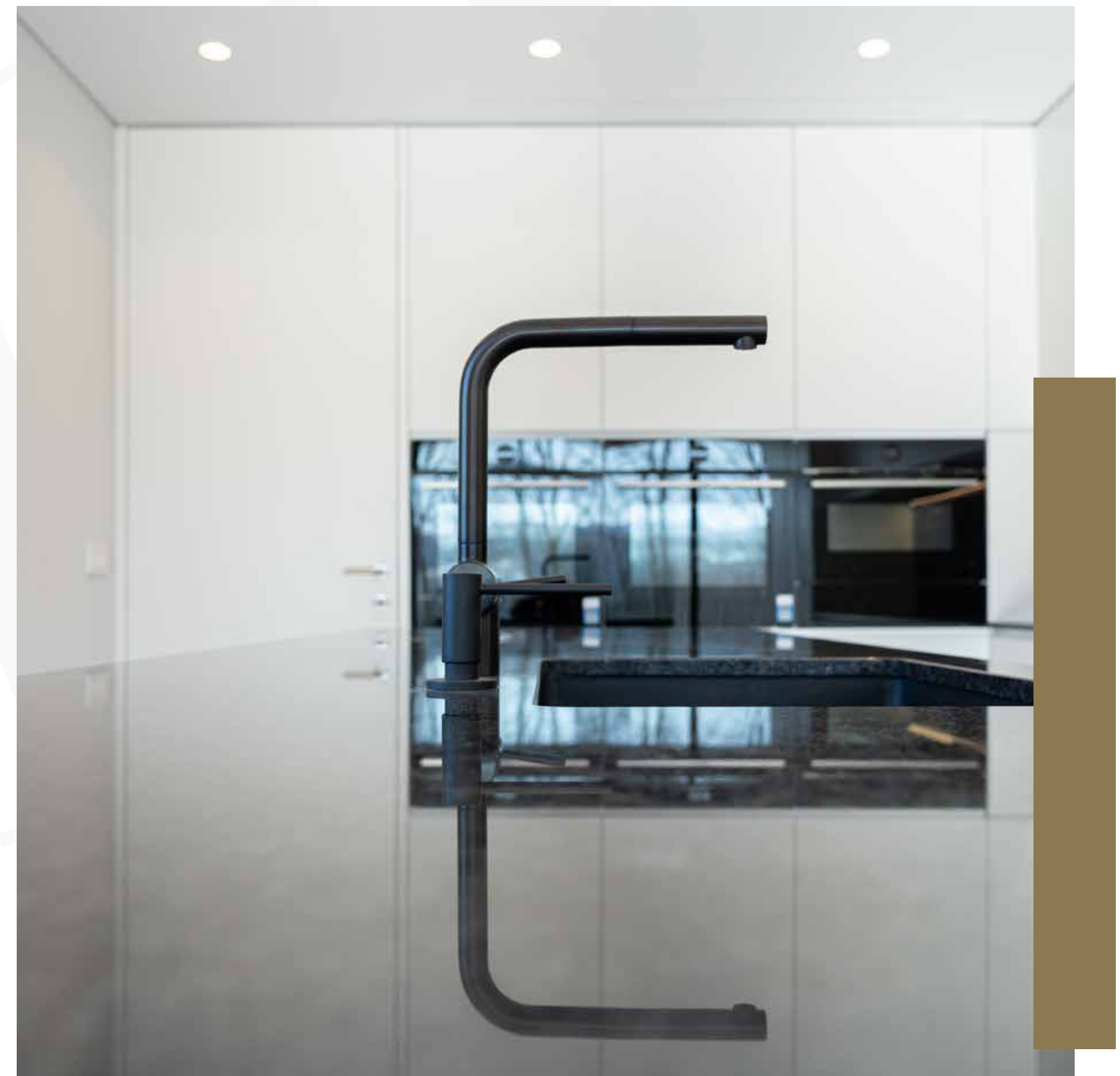
Síntese de dados
Oferta e arrendamento

Guimarães é atualmente o **2.º concelho do distrito de Braga onde o valor da renda contratada é mais elevado**, fixando-se nos **8,2€/m²** no **2.º Semestre de 2023**. Comparando com o semestre anterior, o valor registou uma **descida de 7,9%**, fazendo com que Guimarães fosse ultrapassado pelo concelho vizinho de Braga (**9,0€/m²**). A fechar o pódio surge Vila Nova de Famalicão (**7,2€/m²**).

Ainda assim, se compararmos os **segundos semestres de 2022 e 2023**, verificamos que a renda contratada em Guimarães **subiu 33,8%**.

Se dividirmos a oferta de imóveis para arrendamento no concelho de Guimarães por **gamas de mercado**, podemos constatar que os imóveis de **gama alta encontram-se no mercado, em média, por 17,2€/m²**. Por outro lado, a oferta para imóveis de **gama baixa fixa-se nos 5,0€/m²**. Se o imóvel em oferta for **novo e de gama média**, o valor médio do arrendamento sobe para **13,3€/m²**.

Os **apartamentos T0 e T1**, ideais para estudantes ou trabalhadores que se deslocam para a cidade de Guimarães, são anunciados no mercado, em média, por **644€**. Já um **apartamento T3**, ideal para famílias, é anunciado por **927€**, enquanto uma **moradia até T3** atinge o valor médio de **883€** na gama média e **1.075€** na **gama média alta**.

Se olharmos para o **valor dos contratos realizados**, podemos constatar que estes se aproximam do valor anunciado. Um imóvel usado de **gama baixa** é arrendado, em média, a **5,0€/m²** e um imóvel usado de gama alta sobe para os **15,3€/m²**.

Em destaque

Guimarães Space Hub

- Centro de investigação aeroespacial vai nascer na cidade berço;
- O polo tecnológico deve ficar concluído até ao final de 2025.
- O projeto custa entre 10 e 12 milhões de euros.

Guimarães Space Hub
Novo centro de investigação aeroespacial

Um novo **centro de investigação aeroespacial vai nascer na cidade berço**. A Câmara Municipal de Guimarães e o CEiiA - Centro de Engenharia e Desenvolvimento de Produto assinaram um protocolo de colaboração para transformar a antiga fábrica têxtil do Arquinho no 'Guimarães Space Hub', **polo tecnológico que deve ficar pronto até ao final de 2025**. A requalificação vai custar entre 10 e 12 milhões de euros.

Será no **'Guimarães Space Hub'** que vai ficar instalado um centro de operações para controlar a Constelação do Atlântico, um conjunto de 16 satélites para a monitorização do oceano e das florestas.

"Este **'Guimarães Space Hub'** é exatamente para construirmos esse caminho bem alicerçado para trazermos para Guimarães empresas que operam mundialmente através do CEiiA, da Universidade do Minho. Guimarães é a plataforma colaborativa com outros territórios em que o CEIIA e as universidades estão a trabalhar, nomeadamente com o IMT e outras universidades e empresas", explicou o presidente da Câmara Municipal de Guimarães, Domingos Bragança.

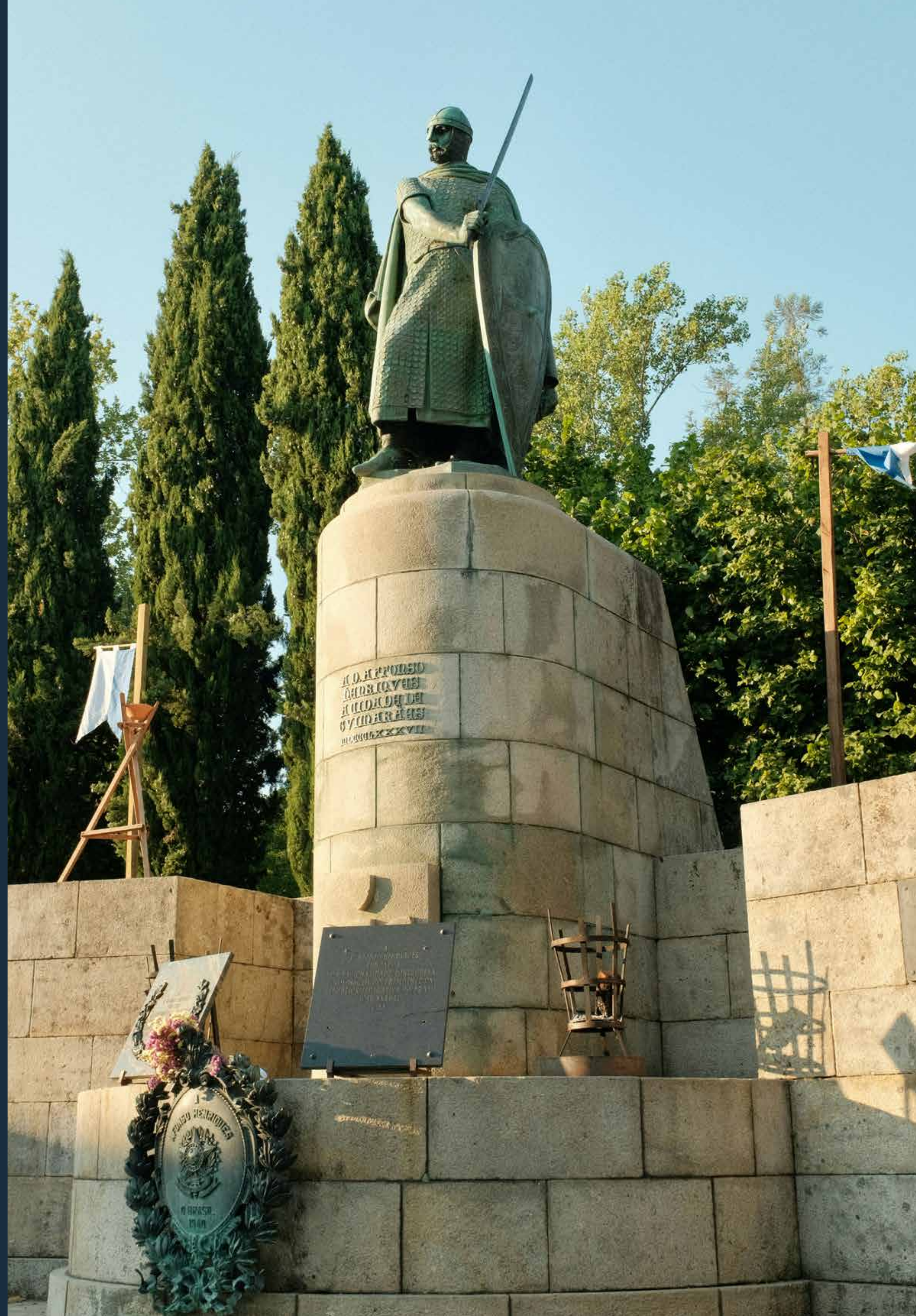
"Desafio a todos, àqueles que têm talento, para aproveitarem as oportunidades e criarem as suas empresas, neste conjunto excecional em plataforma colaborativa que nos dá a indústria aeroespacial", vincou o edil.

Domingos Bragança espera que futuramente possa ser **desenvolvido e construído um satélite "made in Guimarães"**.

OPINIÃO

Market Insights

Análise ao comportamento de todo o **mercado imobiliário** no concelho de Guimarães.

*Preço por m² corresponde à **área bruta privativa** do imóvel.

Artigo de **Opinião**

Vera Gouveia Barros

Economista especialista em habitação

«Só há liberdade a sério quando houver/A paz, o pão/habitação/saúde, educação» e estes direitos são interdependentes e indivisíveis.

O PROBLEMA DA HABITAÇÃO

"Oh as casas as casas as casas
as casas nascem vivem e morrem
Enquanto vivas distinguem-se umas das outras
distinguem-se designadamente pelo cheiro
variam até de sala pra sala"
Ruy Belo, "Oh as casas as casas as casas", País possível, 1973

Fui buscar o título a um livro de Ruy Belo, curiosamente não aquele de onde retirei o pequeno excerto de poema com que inicio esta reflexão. Vou fingir não compreender a metáfora e ater-me neste verso: "Enquanto vivas distinguem-se [as casas] umas das outras". Menos poeticamente, um economista dirá que se tratam de um bem profundamente heterogéneo, o que, a par de outras características como a durabilidade – "As casas essas parecem estáveis", diz Ruy Belo mais à frente –, explica que o seu mercado funcione de uma forma tão especial. Não me alongarei sobre isto, apenas referirei que o preço das casas – cuja subida tem sido apontada como sendo per se um problema – nos diz muito pouco sobre o problema da habitação, que, metafísica à parte, consiste (digo eu) no desrespeito pelo direito à habitação. Porque, como canta Sérgio Godinho, «Só há liberdade a sério quando houver/A paz, o pão/habitação/saúde, educação» e estes direitos são interdependentes e indivisíveis.

E o que é o direito à habitação? A questão pode parecer tão filosófica quanto aquele poema, mas décadas de reflexão contribuíram para clarificar o conceito. E não é apenas um direito a quatro paredes e um tecto. O direito à habitação engloba a disponibilidade de serviços, a habitabilidade, a acessibilidade física, a adequação em termos culturais, a localização, a segurança legal da ocupação e a acessibilidade económica. E, portanto, deve ser claro que não existe um problema da habitação. Existem vários. Pessoas em situação de sem-abrigo; jovens que não se conseguem emancipar por não terem um emprego que proporcione estavelmente o rendimento necessário para aceder a uma casa; famílias que não encontram na sua área de residência escolas com qualidade; idosos que sentem dificuldade em andar e vivem em andares altos de prédios sem elevador; trabalhadores que gastam horas nas deslocações casa-trabalho-casa; inquilinos que vivem na angústia de não ver os seus contratos de arrendamento renovados e ficarem sem lugar para onde ir; pessoas que não conseguem manter quentes as casas, porque também faz frio em Portugal; áreas urbanas que cresceram sem ordenamento e com mau urbanismo. Tudo isto são problemas de habitação. E cada um deles exige diferentes respostas da política pública.

As páginas anteriores trouxeram um conjunto de dados interessantes, que ajudam a caracterizar o que está a acontecer no mercado. "Não sabem nada de casas os construtores os senhorios os procuradores", diz Ruy Belo. Sabem, pois. E é saber que tem de ser aproveitado por quem decide. Não é suficiente, não caracteriza todas as situações que elenquei no parágrafo anterior (e as que ficaram por enumerar), mas não se pode ignorar. É parte de um diagnóstico que tem de ser feito, juntando várias fontes de dados, várias perspectivas.

O tema da habitação entrou na agenda política e motivou diversas iniciativas legislativas. Recentemente, teve até direito a capítulos próprios nos programas eleitorais. Na altura em que escrevo, ainda não há orgânica de Governo anunciada, mas é possível – provável, até – que vá continuar a existir um pelouro da Habitação, que o XXIII Governo elevou à categoria de ministério. O meu desejo é o de que possamos ter uma publicação como esta, mas feita ao nível dos poderes públicos, com estatísticas que nos permitam conhecer o(s) problema(s) a resolver e as necessidades a que dar resposta. Para que em 2024, 50 anos após o 25 de Abril, estejamos mais perto de cumprir o artigo 65.º da Constituição. Oh as casas as casas as casas!...

Nota: A autora escreve segundo a ortografia anterior ao acordo de 1990.
Disclaimer: As opiniões expressas neste artigo são pessoais e vinculam apenas e somente a sua autora.

"O tema da habitação entrou na agenda política e motivou diversas iniciativas legislativas".

Contactos

Informações adicionais
Escritório
imobiliaria@dipe.pt

CEO
Diogo Baptista Antunes
diogo.antunes@dipe.pt

Marketing & Comunicação
Luís Manuel Freitas
luis.freitas@dipe.pt

Alameda S. Dâmaso, S. Francisco Centro, Loja 12
4810-286, Guimarães

© 2023 Dipe Imobiliária. Direitos Reservados.
A informação contida neste documento pode conter erros ou imprecisões nas imagens, textos ou valores.
Por essa razão, carece de confirmação junto da equipa da **dipe imobiliária**.